

COLLEGIO PROV. GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI DI
MACERATA
VIA ANCONA 51
62100 MACERATA (MC)

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 910-2/2023
Associazione/Ordine COLLEGIO PROV. GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI DI MACERATA
Codice Fiscale 80011140433
Istanza presentata il 01/03/2023

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 119 del DL n. 34 del 2020 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata riferisce quanto segue: «L'art. 119 del d.l. 34/2020, così come convertito dalla L. 77/2020 s.m.i. nonché dalla Legge di Bilancio 2022 (L. 234/2021) e Legge di Bilancio 2023, dispone al comma 8-ter che "Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-

quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento".

Tale comma, ritiene il Collegio istante, prevede, pertanto, la possibilità di usufruire della maxi-agevolazione fiscale del "Superbonus 110%" per gli interventi edilizi effettuati nelle aree colpite dal terremoto sino alla data del 31 dicembre 2025.

Con l'emanazione del T.U. della Ricostruzione Privata da parte del Commissario Straordinario per la ricostruzione sisma 2016, è stato previsto all'art. 17, rubricato "Aggregati con edifici non ammissibili a contributo" (comma 1), che "Nell'ipotesi di aggregati che presentino al loro interno edifici non destinatari di un contributo, ai sensi del presente Testo unico, in quanto:

- a) ai sensi dell'articolo 10 della legge speciale Sisma, non avevano alcuna unità immobiliare alla data del sisma, avente requisiti di ordine statico ed igienico-sanitario per essere considerata agibile e utilizzabile a fini abitativi o produttivi in quanto collabente, fatiscente e priva di anche uno degli impianti essenziali (elettrico, idrico e di fognatura) o non allacciata alle reti di pubblico servizio;
- b) se interamente a destinazione produttiva, alla data del sisma non risultavano adibiti all'esercizio dell'attività produttiva o ad essa strumentale;
- c) non ammissibili a contributo ai sensi del presente Testo unico.

Il contributo è determinato sul minore importo tra il costo parametrico ponderale calcolato escludendo le superfici degli edifici di cui alle lettere a), b) e c) e il costo dell'intervento ritenuto indispensabile, ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni, per garantire il ripristino della continuità strutturale, con il raggiungimento del livello di sicurezza richiesto per l'intero aggregato, delle finiture e degli elementi architettonici esterni, nonché le finiture sulle parti di proprietà esclusiva relative alle unità immobiliari utilizzabili".

Pertanto, la normativa sopracitata ha previsto che laddove negli aggregati edilizi ammessi a contributo per la ricostruzione post-sisma siano presenti degli edifici che non possano usufruire di detto contributo non essendo stati dichiarati inagibili con ordinanza sindacale, il calcolo del contributo verrà determinato escludendo dette unità. Tuttavia si evidenzia come non si possa aprioristicamente escludere l'esistenza di costi d'intervento a carico dell'edificio non ammesso a contributo ai sensi dell'art. 17 co. 1 lett. c) T.U. derivanti da possibili interventi su parti comuni con gli edifici che, viceversa, usufruiscono del predetto contributo (a titolo esemplificativo strutture, impianti, finiture, etc.) che rimarrebbero nel c.d. "accollo".

Tutto ciò premesso, si supponga l'esistenza di un aggregato edilizio che sia costituito da due unità immobiliari dichiarate inagibili in conseguenza dell'evento sismico (in seguito contraddistinte dalla lettera "A" e "B") di proprietà di un soggetto e una unità immobiliare che non può usufruire di detto contributo ai sensi dell'art. 17 co. 1 lett. c) T.U. (in seguito contraddistinta dalla lettera "C") di proprietà di un'altra persona fisica. Si specifica che tutte e tre le unità immobiliari presenti all'interno dell'aggregato edilizio sono funzionalmente correlate ed interconnesse strutturalmente le une alle altre avendo delle parti in comune quale, a titolo esemplificativo, il tetto ovvero muri in comune.

A tal fine giova ricordare la definizione fornita dal Commissario Straordinario per la ricostruzione post-sisma del 2016 che nelle proprie Ordinanze qualifica come aggregato edilizio "un insieme di almeno tre edifici (unità strutturali) strutturalmente interconnesse tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto un'azione sismica [.] L'aggregato è riparato o ricostruito mediante un unico progetto [.]".

Orbene, supponiamo che il proprietario dell'unità immobiliare contraddistinta dalla

lettera "C" (quella che non ha accesso al contributo sisma) intenda usufruire del beneficio del Superbonus 110%. Tuttavia, in virtù di tale interconnessione con le altre due unità "A" e "B" danneggiate dal sisma, al fine di poter avviare le pratiche relative alla maxi-detrazione fiscale del 110% si trova a dover attendere l'effettuazione di alcuni interventi di carattere comune. Tali interventi da effettuarsi in comune rientranti in un unico progetto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, potrebbero essere delle demolizioni da effettuarsi con un piano comune, opere di urbanizzazione comuni, presidi di sicurezza comuni, appalto comune,.) potrebbero determinare un allungamento delle tempistiche nello svolgimento delle opere tale da pregiudicare la possibilità per il proprietario dell'unità "C" di usufruire della maxi-detrazione del Superbonus 110%.

Nel caso di specie, tenendo conto che si è di fronte ad un aggregato edilizio che vede due unità immobiliari, "A" e "B", di proprietà di un soggetto che hanno accesso a contributo per la ricostruzione post-sisma e, per converso, l'unità immobiliare "C" di proprietà di altra persona fisica che non accede ai sensi dell'art. 17 co. 1 lett. c) T.U., il quesito che si pone a Codesto Ufficio è il seguente.

Il proprietario dell'unità immobiliare "C" può accedere al Superbonus 110% con proroga al 31 dicembre 2025 tenendo conto che, per realizzare tali opere, deve necessariamente attendere lo svolgimento di interventi strettamente interconnessi (a titolo esemplificativo demolizioni da effettuarsi con un piano comune, opere di urbanizzazione comuni, presidi di sicurezza comuni, appalto comune,.) con quelli da compiersi sulle due unità, "A" e "B", ancora in attesa del contributo per la ricostruzione?»

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

Il Collegio propone la seguente soluzione interpretativa.

«Il Collegio ritiene che nella fattispecie ut supra tratteggiata il proprietario dell'unità "C" possa accedere alla maxi-detrazione del 110% con proroga al 31 dicembre 2025 dal momento che, al fine di porre in essere gli interventi rientranti nel Superbonus 110%, è costretto ad attendere lo svolgimento di interventi propedeutici e strettamente interconnessi da effettuarsi in comune con le altre due unità immobiliari che possono, per converso, usufruire del contributo post-sisma.»

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per quanto attiene all'applicazione del *Superbonus*, per gli interventi su edifici ubicati in Comuni ricadenti in zone colpite da eventi sismici, la disciplina di riferimento è contenuta nell'art. 119 del decreto Rilancio (d.l. 34/2020) e, in particolare, nei commi 1-ter, 4-ter e 4-quater.

Nello specifico, infatti:

- ai sensi del comma 1-ter, nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici, il Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico di cui al precedente comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione;
- ai sensi del comma- 4-ter, in alternativa al contributo per la ricostruzione, i limiti delle spese ammesse al Superbonus di cui ai commi da 1 a 4-bis sostenute entro il 30 giugno 2022 sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni di cui agli elenchi allegati al

decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e di cui al decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, nonché nei Comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

- ai sensi del comma 4-quater, nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dopo il 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il Superbonus per gli interventi antisismici di cui al comma 4 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

Con riferimento all'arco temporale entro cui si può fruire del Superbonus, occorre rilevare che il comma 8-ter dell'articolo 119 citato così stabilisce: *"per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento"*.

In relazione all'ambito applicativo del comma 8-ter dell'art. 119 menzionato, l'Amministrazione finanziaria si è espressa con la risoluzione n. 8/E del 15 febbraio 2022. In particolare, è stato chiarito che detta disposizione trova applicazione *"per le spese sostenute per gli interventi ammessi al Superbonus per i quali sia prevista anche l'erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici"*; ciò in considerazione del richiamo effettuato dallo stesso articolo 8-ter alle disposizioni attinenti ai rapporti tra il Superbonus e i contributi per la riparazione o la ricostruzione degli edifici danneggiati dai predetti eventi calamitosi. Al riguardo, lo stesso documento di prassi ha osservato che detti contributi sono esclusi nei casi in cui

non sussiste il nesso di causalità diretta tra il danno e l'evento sismico, ove il primo sia preesistente all'evento sismico in seguito al quale è stato dichiarato lo stato di emergenza e, parimenti, nei casi in cui il livello del danno non sia tale da determinare l'inagibilità del fabbricato (ovvero nei casi in cui la scheda AeDES evidenzi un esito di agibilità corrispondente ad A, D, F).

La citata disposizione stabilisce, in sostanza, che il Superbonus continua ad applicarsi alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 solo nel caso in cui ricorrano le fattispecie contemplate dai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater dello stesso art. 119.

Stante la formulazione letterale dei menzionati commi ai fini del riconoscimento della proroga, è necessaria la sussistenza dei presupposti per l'attribuzione del contributo ovvero che l'edificio risulti inagibile in rapporto di causalità con un evento sismico verificatosi dall'aprile 2009 e che non sia a tal fine sufficiente la mera ubicazione in un Comune appartenente a territori interessati dallo stato di emergenza.

La menzionata risoluzione, inoltre, richiamando quanto già illustrato nella "*Guida incentivi fiscali ecobonus e sismabonus nei territori colpiti da eventi sismici - quesiti e soluzioni*", emanata nel luglio 2021 dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri e dall'Agenzia delle entrate, ha precisato che l'attestazione del livello di danno è resa tramite il rilascio della scheda AeDES, o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E, che certifichi la diretta consequenzialità del danno rispetto all'evento sismico, nonché la consistenza del danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato. Essa ha così concluso: "*da quanto sopra illustrato discende che il predetto comma 8-ter del citato articolo 119 del decreto Rilancio non si applica nel caso di interventi effettuati su edifici che seppure ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici richiamati dalla norma non hanno, tuttavia, subito danni derivanti da tali eventi (...)*".

In sintesi, dunque, alla luce di quanto sopra, la proroga, attualmente prevista al 31 dicembre 2025 della detrazione nella misura "piena" del 110 per cento delle spese sostenute a fronte di interventi di efficientamento energetico e miglioramento antisismico, riguarda, nello specifico, gli interventi ammessi al Superbonus effettuati dai soggetti elencati nel comma 8-bis del medesimo articolo 119 e realizzati su edifici residenziali o a prevalente destinazione residenziale, situati in uno dei Comuni di cui alle Regioni interessate da eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza. È inoltre necessario, con riferimento agli edifici ed alle unità immobiliari interessate dagli interventi, che sia stato accertato - mediante scheda AeDES o documento analogo - il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico e che risulti un'inagibilità attestata dalla scheda AeDES con esito corrispondente a B, C ed E.

Venendo invece alla definizione di "aggregato edilizio", le ordinanze del Commissario per la ricostruzione del sisma 2016 (v. anche la Guida *"Ricostruzione post sisma Italia Centrale e Superbonus 110%"* dell'aprile 2021) definiscono lo stesso come un insieme di almeno tre edifici (unità strutturali) strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto un'azione sismica. Ogni singolo edificio che costituisce l'aggregato può, a sua volta, essere costituito da più unità immobiliari. L'aggregato è riparato o ricostruito mediante un unico progetto; anche il contributo per l'intervento edilizio è unico e stabilito per l'intero aggregato ancorché individuato sulla base delle singole unità immobiliari che lo compongono. I proprietari delle unità strutturali (edifici) che compongono l'aggregato si costituiscono in consorzio in coerenza con la disciplina indicata nel decreto "sisma" (decreto legge n. 189 del 2016)

e nelle ordinanze commissariali.

Visto il richiamo contenuto nel predetto comma 8-ter dell'articolo 119 del decreto Rilancio a *"tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis"*, si ritiene che la predetta proroga, nella misura piena del 110%, operi anche con riguardo agli interventi effettuati dagli *"aggregati edilizi"* in virtù dell'assimilazione degli stessi ai condomini. Come affermato, infatti, da questa Agenzia nella risposta al quesito n. 28 contenuto nella Guida *"Incentivi fiscali sisma bonus e eco bonus nei territori colpiti da eventi sismici"* (luglio 2021), *"Ai fini dell'applicazione del Superbonus, limitatamente agli interventi antisismici, all'aggregato edilizio è possibile applicare le medesime disposizioni previste per i condomini in relazione al trattamento delle parti comuni, anche qualora i proprietari delle unità immobiliari che compongono l'aggregato edilizio si costituiscano in consorzio, coerentemente con le previsioni normative specifiche per ciascuno dei territori interessati dai processi di ricostruzione"* (enfasi aggiunta). Sempre nello stesso documento, nella risposta al quesito n. 29 è stato chiarito che *«In base alle specifiche previsioni normative che disciplinano i processi di ricostruzione, al fine di gestire in modo coordinato ed unitario gli interventi di rimessa in pristino all'interno di un aggregato edilizio, è generalmente prevista la costituzione dei consorzi obbligatori, ovvero la nomina di procuratori speciali agenti in nome e per conto dei proprietari rappresentati. (.) Tali consorzi gestiscono in maniera unitaria l'esecuzione di interventi sulle parti comuni degli immobili "inclusi in aggregati edilizi in muratura senza soluzione di continuità": ai fini della ricostruzione edilizia post-sisma si configura una forma di gestione di proprietà comuni equiparabile a quella che negli edifici è svolta dal condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del codice civile, o dal supercondominio, espressamente assoggettabile alla medesima normativa ai sensi del successivo articolo 1117-bis»*. È stato altresì affermato che *«Ai fini della*

fruizione delle agevolazioni fiscali i consorzi regolarmente costituiti sono assimilabili ai condomini. Analogamente, sono assimilabili ai condomini le unità immobiliari all'interno di un aggregato edilizio rappresentate da un procuratore speciale, nominato in alternativa alla costituzione di un consorzio obbligatorio, vista l'assimilazione della disciplina dei condomini anche a questa ipotesi di rappresentanza». Infine, nella risposta al quesito n. 30 è stato posto l'accento sul fatto che «la 'continuità strutturale' è una fattispecie differente dalla mera 'contiguità', implicando, la prima, diversamente dalla seconda, l'interdipendenza degli elementi strutturali dei vari edifici, quali comunanza di strutture, impianti o parti, che giustifica tecnicamente e impone normativamente l'intervento 'unitario'» (enfasi aggiunta).

Si evidenzia come l'assimilazione degli aggregati edilizi ai condomini sia stata esplicitamente sostenuta dalla prassi sopra riportata limitatamente agli interventi antisismici (cfr. risposta al quesito n. 28 sopra riportata). Nell'ambito del *Superbonus*, pertanto, solo con riferimento agli interventi antisismici è possibile applicare all'aggregato edilizio le medesime disposizioni previste per i condomini in relazione al trattamento delle parti comuni, ferma restando la ripartizione delle spese fra i proprietari delle unità che costituiscono il consorzio. Ne consegue che le spese per interventi antisismici sulle parti comuni dell'aggregato dovranno essere trattate come un unico intervento condominiale esteso all'intero aggregato laddove i singoli edifici che lo compongono presentino un'interdipendenza strutturale che giustifichi tecnicamente e imponga normativamente un intervento "unitario".

Con riferimento a quanto rappresentato nell'istanza di consulenza giuridica in oggetto, tuttavia, il dubbio sollevato dal Collegio istante, circa la possibilità di rientrare nella

proroga del *Superbonus* fino al 31 dicembre 2025 nella misura piena del 110%, di cui all'art. 8-ter, non sembrerebbe concernere gli interventi antisismici su parti comuni dell'aggregato edilizio da realizzarsi sulla base di un progetto unitario, quanto piuttosto "Opere", non specificamente individuate, da realizzarsi sulla sola unità immobiliare "C" inserita nell'aggregato ma non destinataria di contributi per la ricostruzione.

Secondo quanto ipotizzato nel corpo dell'istanza, la realizzazione delle opere suddette sarebbe in qualche modo condizionata dalla conclusione degli interventi propedeutici e strettamente interconnessi previsti sulle parti comuni dell'aggregato costituito da tre unità immobiliari, delle quali solo due inagibili a seguito dell'evento sismico.

Si ritiene, pertanto, che, in relazione al **quesito posto in merito ad interventi da eseguirsi sulla sola unità immobiliare non destinataria di contributi** per la ricostruzione, non sussistano condizioni di obiettiva incertezza, non potendo prescindere da quanto chiarito dall'Amministrazione in via interpretativa nella precedentemente citata risoluzione n. 8 del 2022, dove si afferma: "Da quanto sopra illustrato discende che il predetto comma 8-ter del citato articolo 119 del decreto Rilancio non si applica nel caso di interventi effettuati su edifici che seppure ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici richiamati dalla norma non hanno, tuttavia, subito danni derivanti da tali eventi." (enfasi aggiunta).

Non concordando con la soluzione interpretativa proposta dal Collegio, **la scrivente Direzione Regionale ritiene che l'unità immobiliare "C", non destinataria di contributi per la ricostruzione, non possa accedere al Superbonus nella misura "piena" del 110 per cento fino al 31 dicembre 2025 per le "opere" che interessano unicamente la stessa; ciò indipendentemente dal fatto che tale immobile sia inserito in un aggregato edilizio più ampio, oggetto di interventi propedeutici e interconnessi da effettuarsi su parti comuni con altri due unità immobiliari destinatarie di contributi.**

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di consulenza giuridica.

Gli documenti normativi e di prassi citati sono reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it.

IL DIRETTORE REGIONALE

Stefano Mastronardo

(firmato digitalmente)